FRC I. 8780

8780

CORPS LÉGISLATIF.

Case FRC 1239

CONSEIL DES ANCIENS.

OPINION

DE CRENIÈRE,

Sur la résolution relative au régime hypothécaire; & sur celle relative aux expropriations forcées.

Séance du 29 vendémiaire an 7.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

La constitution a mis la propriété au premier rang de nos droits, & en a garanti l'inviolabilité; c'est maintenant par les lois civiles, dont le seul & unique objet est d'assurer le droit de propriété & d'en régler les effets, qu'il faut

appliquer le principe consacré par la constitution & organiser la garantie qu'elle a promise.

Le droit de propriété consiste dans l'imperturbable jouissance de ce qu'on possède légitimement, dans la faculté d'en disposer, & dans celle de revendiquer ce qui est à soi contre celui qui en est induement possesseur.

Pour qu'un citoyen puisse jouir & disposer de ce qu'il possède, & qu'il puisse revendiquer ce qui lui appartient, il faut qu'il soit reconnu comme propriétaire par la loi, & que la loi qui fait ses droits lui donne aussi les moyens de les exercer & de les conserver.

Quelle est donc actuellement votre tâche, ô vous à qui le pouvoir législatif est confié? c'est de régler suivant le vœu combiné de la nature, de la morale, de la constitution & du bien public, l'état civil des citoyens, afin qu'ils aient qualité pour succéder au droit de propriété; la nature des biens & les diverses manières de les acquérir, pour qu'on puisse légalement transmettre le droit de propriété; enfin les conditions des contrats ou les obligations, pour qu'aucune stipulation licite ne soit attentatoire au droit de propriété.

Oui, telle est votre tâche, & vous la remplirez lorsque le code civil vous sera présenté: mais en attendant cette époque ardemment desirée, appelée par tous nos vœux, un projet plus hâtif vous est soumis aujourd'hui; c'est celui du régime hypothécaire, qui auroit pu faire partie intégrante du code, mais qui en a été vraisemblablement détaché, parce qu'il offre une ressource au trésor public, & sur-tout parce que la législation actuelle sur les hypothèques est plus insupportable encore que la législation qui régit les personnes, les biens & les transactions, depuis que celle ci a été modifiée par quelques lois récentes & amélioratrices.

Il ne s'agit donc dans ce moment que de déterminer ce que sera le droit d'hypothèque, & quels seront ses effets. Pour apprécier la résolution qui vous est présentée sur cet objet, je vais examiner ce que c'est en général que le droit d'hypothèque, ce qu'étoit ce droit d'après l'ancienne

THE NEWBERRY LIBRARY CHICAGO

législation, & ce qu'il va devenir par la législation nouvelle.

L'hypothèque est en général un droit sur des biens affectés au paiement d'une obligation, au moyen duquel le possesseur de ces biens ne peut en jouir qu'en remplissant les conditions de son obligation, ou en disposer qu'à la charge de l'acquitter.

Pour bien connoître la nature & l'importance de ce droit, il faut remonter à la cause & aux motifs qui l'ont fait établir.

En s'élevant progressivement au degré de civilisation auquel ils sont parvenus, les hommes se sont créé mille besoins nouveaux ; & ils auroient aggravé bien plutôt qu'amélioré leur sort, si les ressources ne s'étoient pas multipliées dans la même proportion, & tant de nouveaux rapports par lesquels ils se lioient les uns aux autres, n'auroient été qu'une chaîne accablante, s'ils n'eussent pas produit, comme d'eux-mêmes, de nouveaux moyens d'existence, de bien-être & de jouissances.

Parmi les ressources qui sont venues se placer à côté de nos nouveaux besoins, la plus féconde, la plus immense, est celle du crédit ; parmi les moyens qui sont nés de nos nouveaux rapports, le plus puissant & le plus salutaire est le crédit : c'est lui qui fait trouver dans la bourse d'un parent, d'un ami, d'un voisin, d'un compatriote, la somme qu'une circonstance imprévue rend nécessaire ; c'est lui qui fait trouver dans les magasins des négocians les marchandises qu'on espère vendre avant l'époque où l'on en devra le prix, ou dans la caisse d'un banquier de quoi s'acquitter à cette époque, si l'on n'a pu faire ses rentrées assez promptement ; c'est lui enfin qui fait confier au propriétaire les fonds qu'il destine à toutes les entreprises d'amélioration auxquelles il peut se livrer.

D'après ces trois principaux effets du crédit, on peut le diviser en trois espèces : le crédit de bienfaisance, qui consiste à prêter sur parole, ou sur simple promesse, de rendre

la somme empruntée ; le crédit commercial, qui consiste à prêter avec bénéfice sur des effets à terme fixe, consenti par le prêteur & l'emprunteur ; enfin le crédit foncier, qui consiste à prêter avec intérêt sur les gages qui sont affectés aux emprunts par des obligations légales.

Quelqu'inouis, quelque révoltans que soient les abus qu'on peut faire & qu'on fait tous les jours du crédit, ses avantages sont si grands, si véritablement incalculables, que la loi qui le ravivera en lui donnant des bases certaines, sera le plus grand bienfait que le Corps législatif pût offrir au peuple français.

J'ai distingué trois espèces de crédit, dont la première est, comme je l'ai dit, le crédit de bienfaisance. La loi civile ne seroit jamais intervenue dans les actes de générosité que produit ce crédit, si celle de l'honneur étoit toujours sacrée pour ceux qui en sont l'objet ; mais lorsqu'un emprunteur sur sa parole ou sur simple reconnoissance, manque à sa promesse, & met le prêteur dans la nécessité de recourir à des moyens coactifs, il faut bien que la loi civile vienne à son aide pour qu'il lui soit rendu justice, & pour conserver cette espèce de crédit : c'est aussi ce qu'elle fait en le mettant à portée d'obtenir par un jugement le titre qu'il n'avoit pas exigé d'abord, en voulant que ce jugement l'autorise à exiger des intérêts, parce que le temps pendant lequel il a voulu obliger gratuitement est passé, & que l'emprunteur ne doit plus jouir impunément de la somme qu'il refuse de rendre ; enfin en voulant que ce titre confère le droit d'hypothèque sur les biens du débiteur, c'est-à-dire, affecte les biens de celui qui doit, au paiement de la somme qu'il est condamné de payer à son prêteur.

Sans cette disposition de la loi qui accorde, dans le cas dont je viens de parler, un droit d'hypothèque, qu'on a nommé *hypothèque judiciaire*, il est aisé de sentir que le crédit de bienfaisance seroit détruit, parce que les créanciers qui auroient négligé de demander une garantie, n'auroient

plus aucune reſſource, & ſe trouveroient abſolument à la merci de leurs débiteurs.

La ſeconde eſpèce de crédit, qui conſiſte à prêter avec bénéfice, a des formes & des effets qui ſont ſoumis à la loi du commerce; mais lorſqu'après avoir exécuté cette loi contre ſon débiteur, le créancier n'eſt pas payé, il a encore la reſſource d'obtenir une condamnation qui lui confère auſſi le droit d'hypothèque ſur ſes biens.

Et qu'on ne diſe pas que lorſque la loi commerciale a déja donné aux créanciers un droit ſur les perſonnes de leurs débiteurs, la loi civile ne devroit pas leur en donner ſur leurs biens; ce n'eſt pas pour l'avantage des créanciers que cette première loi a été faite, c'eſt le ſeul intérêt de la ſociété qui l'a dictée. Pouvoit-on moins faire pour rétablir le credit commercial, ce crédit qui, par la rapidité qu'il imprime à la circulation, fait vivre cent familles à la fois du ſimple produit d'un capital qu'une ſeule perſonne auroit, à la longue, conſommé preſque inutilement; qui joint l'avenir au préſent, qui ajoute à la maſſe des richeſſes actuelles celle des richeſſes eſpérées, & qui ſoumet à l'induſtrie ſpéculative des récoltes futures, des métaux que la terre recèle encore, des productions qu'on ſe propoſe de faire arriver des dernières extrémités du globe?

Enfin la troiſième eſpèce de crédit, que j'ai appelé *crédit foncier*, & qui conſiſte à prêter avec intérêt, ne peut viſiblement exiſter qu'autant que la loi accorde aux prêteurs un droit ſur les biens des emprunteurs, puiſque le prêt ne s'opère jamais ſans cette ſtipulation.

Si les effets du crédit foncier ſont moins éclatans que ceux du crédit commercial, ils ne ſont pas moins ſalutaires; c'eſt avec ſon aide qu'un propriétaire ſupporte & bientôt répare les pertes qu'il peut éprouver par les intempéries des ſaiſons, par des accidens, par des dévaſtations, qu'il cultive plus utilement, qu'il améliore ſon fonds, qu'il double ſes produits.

C'eſt donc, en dernière analyſe, la loi de l'hypothèque

qui régit toutes les espèces de crédit ; & c'est sur cette loi que sont fondées l'aisance & la prospérité publiques.

Le but de la loi de l'hypothèque est nécessairement de déterminer le mode d'après lequel les prêteurs & les emprunteurs peuvent respectivement exercer leur droit de propriété, c'est-à-dire, jouir & disposer de ce qu'ils possèdent légitimement, & revendiquer ce qui leur appartient.

Voyons si ce but avoit été atteint par l'ancienne législation. Un possesseur de biens francs de toute dette & hypothèque ne pouvoit pas emprunter la moindre somme, quelqu'inférieure qu'elle fût à la valeur de ce qu'il possédoit, sans affecter au paiement de cette somme tous ses biens présens & à venir, &, par conséquent, sans renoncer à la faculté de disposer de la plus petite portion de ces biens. D'après cette législation, chaque possesseur d'immeubles ou de biens réputés tels pouvoit emprunter indéfiniment & donner pour gage à chaque nouveau prêteur des biens déja affectés au paiement de sommes qui en excédoient la valeur ; chaque individu pouvoit affecter au paiement d'une obligation un gage idéal, indéfini, éventuel, en hypothéquant des biens présens qu'il n'avoit pas, & des biens à venir qu'il pouvoit ne jamais avoir. D'après cette législation, celui qui se disposoit à devenir créancier, n'avoit aucun moyen pour vérifier la garantie qui lui étoit offerte, & pour savoir s'il alloit confier son capital à un débiteur qui le rembourseroit, ou le livrer à un escroc contre lequel il n'avoit point de recours à espérer. D'après cette législation on acquéroit un droit d hypothèque légale, d'hypothèque judiciaire, d'hypothèque conventionnelle : mais s'il y avoit des droits antérieurs acquis, ce dont il étoit impossible de s'assurer, parce que ces droits étoient acquis secrètement, au lieu d'obtenir un titre de propriété, on n'obtenoit qu'un titre de ruine ; au lieu d'avoir un gage assuré, on n'avoit qu'un simulacre, qu'un gage absorbé ; au lieu d'avoir un droit utile & réel, on n'avoit presque jamais qu'un droit contentieux, souvent un droit absolument nul.

Sans doute il pouvoit réſulter du défaut de publicité, vice eſſentiel de cette légiſlation, que quelques particuliers, à l'aide d'emprunts qu'ils n'auroient pu faire ſi leur ſituation avoit été connue, parvenoient à réparer de grandes pertes, à regagner de quoi payer d'anciennes créances dont le gage avoit diſparu, & à reconquérir leur aiſance première; mais lorſqu'un individu jouiſſoit de cet avantage, mille autres ne faiſoient qu'ajouter des créances à des créances, & ne parvenoient qu'à multiplier les victimes de leur inconduite, de leur ineptie ou de leur infortune. Les chances du jeu le plus condamnable peuvent auſſi enrichir quelques joueurs; & cette conſidération doit-elle engager à protéger ces maiſons de jeu, ſources de tant de ruines, cauſes de tant de dépravations, écoles de tant de crimes?

Je ſais que l'on peut dire en faveur de la clandeſtinité de l'hypothèque des choſes très-brillantes, très ſentimentales, que l'on peut même exprimer le deſir généreux de ne donner pour baſe au crédit que la confiance; mais une légiſlation fondée ſur des principes ſi déſintéreſſés ne pourroit convenir tout au plus qu'à la république de Platon. Je ſais auſſi qu'on peut dire: mais pourtant avec cette légiſlation que vous prétendez ſi vicieuſe, il exiſtoit du crédit. Cela eſt vrai; il exiſtoit du crédit, parce que l'intérêt légal de l'argent étoit double du produit des terres, ce qui déterminoit à courir les chances d'une hypothèque malheureuſe, & il exiſtoit du crédit bien plus encore parce que l'abondance du numéraire faiſoit que les moyens de prêter étoient plus communs que le beſoin d'emprunter n'étoit preſſant: mais maintenant que la rareté du numéraire accompagne cette légiſlation dont l'exiſtence a été trop prolongée, voyez s'il exiſte encore quelque crédit de bienfaiſance, ou quelque crédit foncier, & voyez ſi ce qui reſte de crédit commercial n'eſt pas plus funeſte que s'il n'en exiſtoit plus du tout, car tout le monde fait ce qu'il en coûte aujourd'hui pour emprunter.

Une légiſlation meilleure ſur le régime hypothécaire, ſans

la confiance, seroit sans doute impuissante pour ressusciter le crédit; mais l'établissement de cette législation n'est-il pas un des principaux moyens qu'on peut & qu'on doit employer pour faire renaître la confiance?

Je n'ai que deux questions bien simples à faire, non pas aux adversaires de la publicité de l'hypothèque, elle n'en a plus; mais à ceux qui croient encore que les avantages de l'hypothèque secrète pouvoient en balancer les inconvéniens. Une somme prêtée est-elle la propriété du prêteur? Il me semble qu'il n'y a qu'une réponse possible; & maintenant je demande si la loi doit garantir ou compromettre la propriété. Certainement tout le monde avouera que cette question n'est pas plus douteuse que la première. Mais le droit contentieux que donnoit aux prêteurs l'ancienne loi de l'hypothèque n'étoit pas une véritable garantie, cette garantie ne peut être l'effet que d'un droit certain: voyons donc si le droit d'hypothèque proposé par la résolution qui vous est présentée, sera un droit réel & de nature à garantir la propriété des prêteurs en respectant celle des emprunteurs.

Cette résolution établit aussi trois espèces d'hypothèques:

L'hypothèque légale, en faveur de ceux que leur âge, leur situation ou leur état met dans l'impossibilité de gérer eux-mêmes leurs affaires; & c'est ainsi que la loi, suppléant à la foiblesse ou à l'incapacité, garantit la propriété de la femme qui est en puissance de mari, celle du mineur, de l'absent, & de l'interdit:

L'hypothèque judiciaire, en faveur de tous les créanciers qui obtiennent des condamnations contre leurs débiteurs; & c'est ainsi que la loi venant à l'aide des premiers, leur donne un titre & les moyens de recouvrer ce qui leur est dû:

Enfin l'hypothèque conventionnelle, en faveur de tous ceux qui l'ont légalement stipulée; & c'est ainsi que la loi sanctionne des conventions légitimes.

La nature des choses met nécessairement quelque différence dans ces trois sortes d'hypothèques.

L'hypothèque conventionnelle est demandée par un prê-

teur qui peut savoir si la valeur du gage qui lui est offert, égale celle du droit qu'il acquiert, & consentie par un emprunteur qui peut toujours refuser d'affecter un gage immense au paiement d'une somme modique: ainsi cette hypothèque conventionnelle sera spéciale, c'est-à-dire que ce droit ne frappera qu'un gage déterminé. Mais ni la loi, ni les tribunaux, ne pouvant faire les vérifications que l'intérêt particulier dicte au prêteur, l'hypothèque légale sera générale ainsi que l'hypothèque judiciaire, c'est-à-dire que le droit s'étendra sur tous les biens du débiteur indistinctement.

On critique cette différence, & l'on dit : Puisqu'il est impossible de spécialiser l'hypothèque légale & l'hypothèque judiciaire, pourquoi ne pas généraliser l'hypothèque conventionnelle ? La spécialité de cette seule hypothèque entraînera plusieurs inconvéniens plus ou moins graves. J'ai examiné l'énumération qu'on a faite de cette foule d'inconvéniens, & un seul m'a paru avoir quelque fondement ; car une simple observation détruit l'objection sous presque tous ses rapports, puisque la spécialité n'est pas une obligation imposée, mais une faculté accordée, & que le prêteur pourra toujours ne devenir créancier qu'à condition que l'emprunteur affectera la totalité de ses biens au paiement de son obligation.

Parmi les inconvéniens qu'on attribue à la spécialité, voici celui qui, selon moi, peut seul exiger une réponse particulière. Lorsque, dit-on, les biens d'un citoyen seront grevés d'une hypothèque générale pour une somme beaucoup plus modique que la valeur de ces biens, comment pourra-t-il, s'il veut emprunter, jouir du bienfait de la spécialité? Je réponds d'abord qu'il ne me paroîtroit pas fort juste que parce que celui qui doit ne pourroit pas jouir du bienfait de la spécialité, le législateur en privât celui qui ne doit rien. Je réponds ensuite, que si les biens sont grevés d'une hypothèque judiciaire, le débiteur condamné pourra se libérer en acquittant le montant de sa condamnation, & en

affranchiſſant ſes biens, qu'alors il pourra ne plus ſoumettre qu'à une hypothèque ſpéciale. S'il eſt abſolument hors d'état d'opérer ſa libération, je ne vois pas trop quelle pourroit être la raiſon qui engageroit à faciliter les moyens d'emprunter à ce débiteur contre lequel on auroit déja été obligé d'obtenir des condamnations qu'il ne pourroit acquitter. Il n'y a là aucun motif déterminant pour le Conſeil ; au contraire, il veut mettre de plus en plus le débiteur dans la néceſſité de payer ſon créancier. Si enfin les biens dont il s'agit ſont grevés d'une hypothèque légale, à la vérité, le poſſeſſeur de ces biens ſemble, au premier apperçu, ne pouvoir les aſſecter ſpécialement au paiement d'aucune obligation; mais examinons la queſtion au fond, & voyons quel réſultat elle préſente. Quels ſont ceux dont les biens ſont frappés d'une hypothèque légale ? ce ſont d'abord les comptables des deniers public : & n'eſt-ce pas une ſage prévoyance que de mettre quelque entrave aux emprunts déſordonnés que peuvent faire des hommes qui ont affecté leurs biens au paiement des ſommes qu'ils reçoivent pour l'Etat, pour l'Etat dont la créance doit être privilégiée, & qui, devant être payé par préférence, éconduit tous autres créanciers ? n'eſt-ce pas le plus ſouvent prévenir la ruine de ces derniers ?

L'hypothèque légale frappe enſuite les biens des maris en faveur des droits de leurs femmes : eh bien ! un mari dont les affaires ſeront bonnes, & qui voudra emprunter pour ſe livrer à quelque entrepriſe utile, ne pourra-t-il pas obtenir le conſentement de ſa femme pour emprunter en commun & affecter ſpécialement une partie de leurs biens pour ſûreté de l'emprunt ? & ſi ce conſentement eſt refuſé, comme le dérangement des affaires du mari peut être le ſeul motif du refus, peut-on regretter que la liſte de ſes créanciers ne ſe trouve pas groſſie du nom de tous ceux qui pour prêter préfèrent une hypothèque ſpéciale ?

Enfin l'hypothèque légale frappe encore les biens des tuteurs & curateurs, des mineurs, abſens & interdits. C'eſt ici ſeulement que l'inconvénient ſe fait ſentir ; car ces tuteurs

& curateurs ne pourront véritablement affecter à aucun emprunt une ſimple portion de leurs biens : mais cet inconvénient eſt infiniment léger, parce qu'en général les familles ne confient l'adminiſtration des biens des mineurs, des abſens & des interdits, qu'à des hommes probes, ſolvables, qui ſont rarement obligés d'emprunter, & qui, s'ils y ſont réduits, ne ſe trouveront pas dans une ſituation pire que celle où ils étoient précédemment, puiſqu'ils pourront toujours le faire en donnant un droit d'hypothèque générale, c'eſt-à-dire, en affectant tous leurs biens au profit de leurs prêteurs (1).

Ainſi, en dernier réſultat, la ſpécialité de l'hypothèque ſera utile à tous, excepté aux tuteurs & curateurs ; & s'oppoſer à ſon établiſſement ſous ce prétexte, ce ſeroit vouloir ſacrifier un bienfait général, parce qu'il ne ſeroit pas abſolument univerſel.

La réſolution ſur le régime hypothécaire ſtatue que les biens actuels du débiteur peuvent ſeuls être affectés au paiement de ſes obligations ou des condamnations qu'il encourra. Cela réſulte du caractère que l'on veut donner au droit d'hypothèque. Il faut que ce droit ſoit réel ; & comme la réalité ne peut pas s'aſſeoir ſur l'éventualité, on ne ſauroit hypothéquer des biens futurs.

D'ailleurs on connoît l'uſage que faiſoient de la faculté légale d'hypothéquer leurs biens à venir, ce qu'on appeloit jadis les fils de famille, & à quel prix les créanciers uſuraires ſavoient acquérir ces droits éventuels d'hypothèque ſur des biens attendus. Pour mettre un frein aux ſpéculations de ce genre, on avoit imaginé les ſubſtitutions, parce qu'une mauvaiſe loi en produit néceſſairement

(1) Une loi ultérieure pourroit même autoriſer les parens ou amis qui concourront à la nomination des tuteurs ou curateurs, à ne requérir l'inſcription hypothécaire que ſur une partie de leurs biens, ſuffiſante pour garantir la fidélité de leur geſtion, lorſque la maſſe entière de ces biens ſera d'une valeur trop conſidérable & trop diſproportionnée avec celle des biens régis.

de plus mauvaises encore : ainsi, d'après l'ancienne législation, d'un côté le fils pouvoit consommer à l'avance la succession de son père, & d'un autre côté le père pouvoit ôter à son fils la disposition des biens qu'il devoit lui laisser. Il seroit difficile de dire laquelle des deux lois étoit la plus absurde : par l'une, le droit de propriété étoit étendu de la manière la plus extravagante ; par l'autre il étoit odieusement restreint. Quelle triste & funeste compensation ! Déjà les substitutions sont abolies, que la faculté de dévorer l'avenir soit interdite ; c'est assez de disposer de ce qu'on a, il faut attendre ce qu'on doit avoir.

Les biens territoriaux transmissibles, leurs accessoires, l'usufruit & la longue jouissance de ces biens, seront seuls à l'avenir susceptibles d'hypothèque ; les rentes constituées ou foncières ne le seront plus. Cette disposition est bonne : on peut affecter un fonds de terre au paiement d'un emprunt qu'on fait souvent dans la vue de l'améliorer, d'en doubler le produit ; mais on ne peut pas améliorer une rente, elle reste toujours la même, & il est ridicule d'hypothéquer une rente dont on se fait débiteur, sur une rente dont on est créancier ; il est plus simple dans ce cas là de vendre que d'emprunter.

Il est encore une autre innovation importante dans la résolution que je discute : elle porte que la vente d'un immeuble grevé ne rend point exigibles les capitaux aliénés, ni les créances non échues. Il me semble que cette disposition n'a pu être combattue que parce qu'on n'a pas fait assez d'attention à l'extrême différence qui se trouve entre l'ancien & le nouveau droit d'hypothèque. Lorsque ce droit étoit incertain, c'étoit à la personne beaucoup plus qu'au bien qu'on prêtoit, & alors on pouvoit répugner à changer de débiteur : mais maintenant comme tout créancier pourra s'assurer un gage véritable, comme le droit d'hypothèque sera réel, ce ne sera plus du tout à la personne, mais au bien qu'il aura prêté ; ainsi le changement de débiteur lui devient indifférent, & la disposition doit être

admise, parce qu'elle favorise singulièrement la circulation des biens, & que, ne nuisant à personne, elle sera profitable au trésor public (1).

La publicité des hypothèques exige l'inscription de tous les titres qui en confèrent le droit, & le mode de ces inscriptions est déterminé par la résolution d'une manière qui ne laisse rien à desirer. Les registres à ce destinés, ouverts à tous les citoyens, ne seront plus seulement ceux de la conservation des droits appelés droits d'hypothèque, ils seront les registres de la conservation de la propriété.

Non-seulement la loi n'aura aucun effet rétroactif; mais encore elle est combinée de manière que le passage de l'ancien au nouveau régime hypothécaire, loin de nuire à aucun droit précédemment acquis, les réalise tout autant qu'il est possible.

L'objection même faite par un de nos collègues vient à l'appui de cette observation. Notre collègue a demandé une explication sur l'article XXXVII, qui porte « que les » droits d'hypothèque antérieurs, qui n'auroient pas été » inscrits en vertu de la loi du 9 messidor an 3, le seront » dans trois mois pour tout délai » , & il a observé qu'il regardoit cet article comme inconciliable avec celui qui abroge les lois du 9 messidor an 3. Il me paroît cependant très-facile d'expliquer comment ces deux articles se concilient.

L'un abroge la loi de messidor, & l'autre maintient les inscriptions faites en vertu de cette loi, parce qu'il seroit inutile & même injuste, puisque ces inscriptions sont les mêmes que celles prescrites par la résolution, de les abroger & de constituer dans de nouveaux frais & dans de nou-

(1) Il faut observer qu'il n'est pas même exact de dire qu'il y a changement de débiteur, il n'y a que changement de propriétaire du bien grevé; car le débiteur originaire reste obligé jusqu'à l'entier acquittement de sa dette.

veaux risques les citoyens qui se sont empressés d'exécuter une loi existante.

On abroge la loi de messidor an 3, non pas à cause des dispositions utiles qu'elle contenoit, & qui ordonnoient l'inscription des droits d'hypothèque sur des registres publics, mais à cause des dispositions exagerées & inexécutables qu'elle renfermoit.

Enfin on peut abroger une loi sans abroger les effets qu'elle a produits antérieurement, & il me semble que, dans le cas présent, les deux articles attaqués attestent également la sagesse du législateur.

Notre collègue a profité de cette occasion pour exprimer la répugnance qu'il auroit à voir perpétuer les conservateurs établis par la loi de messidor an 3, & le desir de voir au contraire restituer à la régie de l'enregistrement les fonctions de la conservation des hypothèques; mais il ne s'agit nullement de cela dans ce moment, & cette question ne me paroît point préjugée par l'article XXXVII de la résolution, qui maintient les inscriptions faites en vertu de la loi de messidor an 3. Quelle que soit l'organisation définitive de la conservation des hypothèques, ces inscriptions peuvent & doivent être maintenues; si les conservateurs établis par la loi de messidor an 3 sont autorisés à continuer leurs fonctions, ils gardent leurs registres; si ces fonctions sont confiées aux receveurs de l'enregistrement, les registres des conservateurs supprimés seront remis dans les dépôts de la régie, & il ne peut y avoir aucune difficulté pour l'exécution de l'art. XXXVII de la résolution, quelle que soit la détermination ultérieure du Corps législatif, relativement à l'organisation de la conservation des hypothèques.

Au reste, il importe peu aux propriétaires que la conservation des hypothèques soit confiée aux préposés de la régie de l'enregistrement, ou aux conservateurs établis par la loi de messidor an 3: ce qui leur importe véritablement, c'est que le droit qui sera fixé pour l'indemnité de ceux

qui seront chargés de cette conservation, soit le plus modique possible.

Tout ce qui pouvoit tendre à garantir la propriété des prêteurs & des emprunteurs, se trouve donc consacré par la manière dont le projet de loi qui vous est soumis détermine le droit d'hypothèque & en règle les effets.

Enfin j'ai déja observé que le nouveau régime hypothécaire offriroit une ressource au trésor public, & le droit à la perception duquel il donnera lieu, ne sera pas même regardé comme un impôt par ceux qui en savent apprécier l'utilité.

Pour effectuer la réalité du droit d'hypothèque sur les biens affectés au paiement d'une obligation, il faut que le créancier puisse exproprier le débiteur qui n'aura pas rempli ses engagemens envers lui, & une seconde résolution statue sur le mode d'expropriation forcée. Les vices de l'ancienne législation sur cet objet sont assez connus pour que je me dispense de vous les retracer. Cette législation étoit le digne complément de celle des hypothèques, & l'on ne savoit trop lequel étoit la victime, du créancier poursuivant, ou du débiteur exproprié. Je me contenterai de vous rappeler qu'on disoit communément de celui qui le premier exerçoit une poursuite juridique contre un débiteur embarrassé, *qu'il mettoit le feu dans ses affaires*, & que personne ne contestoit la justesse de cette expression. L'absurdité humaine pouvoit-elle aller plus loin que de faire que le recours à la justice fût justement assimilé à un fléau dévastateur, & que la simple demande d'un créancier envers son débiteur fût le brandon d'un incendie?

Il y avoit deux excès à éviter pour faire une bonne loi sur les expropriations forcées; il ne falloit pas donner au créancier les moyens d'exproprier trop légèrement son débiteur, ni à celui-ci les moyens de conserver injustement le gage affecté par lui au paiement de son obligation, ou d'en faire consommer la valeur par des poursuites interminables & ruineuses: la résolution qui vous est présentée a at-

teint ce but, & ses dispositions sont aussi sages que justes.

Elle a cependant éprouvé quelques critiques de détail : mais notre collègue Cornudet & le rapporteur de votre commission les ont complétement réfutées ; si l'on insiste sur quelques objections, elles ne consistent qu'en reproches d'omissions, & encore ces reproches ne paroissent nullement fondés.

On prétend que la résolution ne présente aucun moyen pour exproprier un débiteur absent, ou même républicole s'il est domicilié dans un de nos départemens coloniaux, parce qu'on ne pourra lui faire, dans les délais prescrits, les notifications nécessaires ; mais il existe une loi de l'Assemblée constituante, dont je ne me rappelle pas précisément la date, qui indique le fonctionnaire public au domicile duquel on doit faire les significations qui précédemment, en cas d'absence ou de séjour dans les colonies, se faisoient au domicile des procureurs-généraux des parlemens supprimés ; ainsi les débiteurs absens ou colons pourront être expropriés comme les débiteurs présens (1).

On prétend aussi qu'à défaut d'exiger des conditions pour être admis aux enchères, des débiteurs de mauvaise foi pourront, lorsque la vente d'une partie de leurs biens sera poursuivie, trouver des adjudicataires insolvables & frustrer dans certains cas leurs créanciers d'une partie de leurs droits. Pour prouver la possibilité de ce dol, voici la supposition qu'on a faite. On a dit que, dans le cas où un créancier d'une somme de 60,000 francs, hypothéquée sur deux domaines de la valeur de 36,000 fr. chacun, situés dans deux

(1) Dans le cas même où il se trouveroit quelque omission relativement aux poursuites que l'on pourra être contraint de diriger contre des républicoles habitans des colonies, l'article LVIII de la résolution relative au régime hypothécaire indique une occasion bien naturelle pour y remédier. Cet article est ainsi conçu : « Il » sera statué incessamment par une loi particulière sur les modi- » fications dont la présente est susceptible pour son exécution dans » les colonies. »

départemens, voudroit exproprier son débiteur; comme d'après les dispositions du projet de loi, il lui étoit interdit de suivre la vente des deux objets à-la-fois, il pourroit se faire que le débiteur fît porter, par un enchérisseur insolvable, le prix du premier adjugé à 60 ou 62,000 francs, & se trouvât ainsi libéré, au préjudice du créancier qui, lorsqu'il voudroit faire payer l'adjudicataire, n'en obtiendroit rien, & seroit obligé de faire revendre à sa folle enchère l'objet dont le prix se trouvant alors réduit à sa juste valeur, n'acquitteroit plus qu'une partie de sa créance.

Notre collègue Cornudet a réfuté cette objection; mais en convenant qu'on étoit satisfait de sa réponse pour le cas où la créance étoit exigible à l'époque de l'expropriation, on a soutenu qu'elle laissoit la difficulté toute entière, dans le cas où il y avoit une partie de cette créance qui n'étoit pas échue.

Cette distinction ne me paroît pas plus fondée que l'objection elle-même, & je ne trouve rien ni dans l'esprit ni dans la lettre de la résolution qui puisse justifier ces craintes. Si je consulte la lettre, je ne trouve aucune disposition qui porte que le débiteur sera quitte envers son créancier aussitôt que l'adjudication d'une portion de ses biens présentera un prix apparent égal au montant de sa dette. Si je consulte l'esprit, je trouve que l'hypothèque étant un droit réel, ce droit ne peut cesser qu'après que le créancier qui en jouit a été réellement payé. Si je reviens encore au texte littéral, je trouve que le droit acquis par l'inscription sur les registres publics ne peut s'éteindre que par la radiation; & après avoir lu l'article XXV de la résolution relative au régime hypothécaire ainsi conçu, « Les inscriptions sont radiées sur » la justification du consentement des parties intéressées ou » du jugement exécutoire qui l'auroit ordonné »; après, dis-je, avoir lu cet article, je demande quel est le créancier assez débonnaire pour consentir à la radiation de ses inscriptions, lorsqu'un adjudicataire insolvable aura, dans la vue d'aider son débiteur à le voler, doublé par des enchères

frauduleuſes le prix d'un domaine dont ce débiteur aura été exproprié ; & je demande enſuite, quel eſt le tribunal aſſez violateur de la propriété & de la loi pour ordonner dans ce cas une radiation à laquelle le créancier ſe ſera refuſé.

Mais ſi un débiteur pouvoit, ainſi qu'on l'a ſuppoſé, ſouſtraire le gage de ſon créancier après une adjudication dériſoire, pourquoi attendroit-il pour conſommer ſa fraude une pourſuite en expropriation ? Il ſeroit bien plus ſimple qu'il vendît à l'avance & volontairement à un acquéreur inſolvable, un hectare de terrein pour un prix centuple de ſa valeur, & qu'il fût enſuite, muni de ſon contrat de vente, faire biffer les inſcriptions de tous ſes créanciers.

Qu'il me ſoit permis de le dire, on a créé des fantômes pour les combattre ; mais j'ajouterai auſſi que les erreurs mêmes de la diſcuſſion ne ſeront pas perdues pour l'intelligence & l'application de la loi.

Pour qu'un créancier ait un droit d'hypothèque légale, judiciaire ou conventionnelle, inſcrit ſur les regiſtres à ce deſtinés, & pour qu'en vertu de ce droit il exproprie ſon débiteur, il a fallu qu'il juſtifiât ſa créance & qu'il préſentât un titre. Eh bien ! pour que le débiteur ſoit libéré de ce droit, il faut qu'il préſente une quittance ou qu'il juſtifie du paiement de ſon obligation. Les tribunaux ne peuvent ordonner la radiation à laquelle un créancier refuſe de conſentir, que lorſque ce refus eſt injuſte, c'eſt-à-dire, lorſque ce créancier a été réellement payé ; & s'il ſe trouvoit des juges qui ordonnaſſent la radiation d'une inſcription contre un créancier qui juſtifieroit qu'il n'a pas été payé de la totalité de ſa créance, ils ſeroient plus qu'injuſtes, ils ſeroient prévaricateurs & dans le cas de la priſe à partie.

Repréſentans du peuple, les deux réſolutions qui vous ſont préſentées tendent à établir un bon régime hypothécaire & un bon mode d'expropriations forcées ; avec ce régime la propriété des pupilles ſera garantie, & les droits des femmes aſſurés ; avec la publicité de l'hypothèque l'emprunteur ne pourra plus tromper, le prêteur attentif ne pourra plus être

trompé ; avec la spécialité de l'hypothèque, le prêteur pourra choisir son gage & l'emprunteur pourra disposer du reste de ses biens ; avec la défense d'hypothéquer des biens à venir, l'existence & la réalité succéderont à des droits futurs & éventuels ; avec une sage désignation des biens susceptibles d'hypothèque, les gages deviendront encore plus fixes & plus certains ; avec le nouveau mode d'expropriation, le créancier sera satisfait & le débiteur acquitté, la propriété de l'un sera garantie, celle de l'autre sera respectée.

Représentans du peuple, en adoptant ces deux résolutions vous sanctionnerez deux bonnes lois civiles ; les tribunaux, j'en suis convaincu, sauront en faire une juste application, & alors, sous les rapports de l'hypothèque, chacun pourra jouir & disposer de ce qu'il possède légitimement & revendiquer ce qui lui appartient, & la propriété, assise sur la constitution, reposera désormais avec sécurité à l'ombre de ces lois.

Je vote pour les deux résolutions.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Brumaire an 7.